



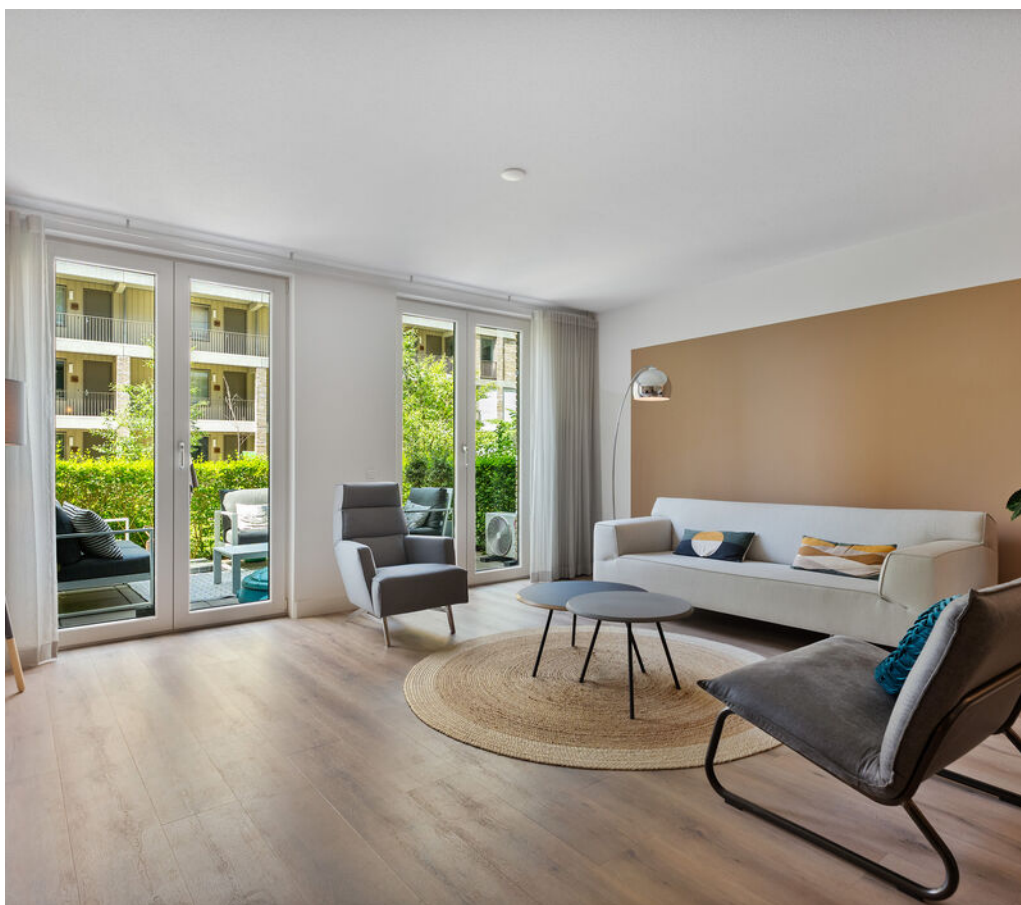
Vraagprijs € 650.000 k.k.

DOKSTRAAT 43
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	428 m ³
Bouwjaar	2017
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Vlakbij de Waal, de gezellige Hezelstraat en het historische centrum vind je deze moderne, instapklare en energiezuinige maisonnette. De woning biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en alles binnen handbereik. Je beschikt over een lichte woonkamer, drie ruime slaapkamers, een complete badkamer, een zonnige stadstuin, een eigen parkeerplaats én een aparte berging. De woning is gebouwd in 2017, uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A. Kortom, een heerlijke woning voor wie op zoek is naar comfortabel wonen dichtbij het beste dat Nijmegen te bieden heeft.

Modern appartementencomplex

Bij aankomst parkeer je de auto bij de eigen parkeerplaats in de parkeergarage. Via de gezamenlijke entree bereik je deze maisonnette op de begane grond van het moderne appartementencomplex. De professionele Vereniging van Eigenaren zorgt ervoor dat het gebouw uitstekend wordt onderhouden.

Je komt binnen in een ruime hal met meterkast, praktische bergkast, een modern toilet en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal loop je door naar het leefgedeelte, waar direct de verzorgde afwerking en de ruimtelijkheid opvallen. Heel fijn is dat er airconditioning aanwezig is en beide verdiepingen over vloerverwarming beschikken.

Licht en royaal

Aan de achterzijde van het leefgedeelte vind je de woonkamer. De kamerhoge openslaande deuren zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en een directe verbinding met de tuin. Hier is ruimte voor een royale zithoek, waarbij je tevens geniet van een mooi groen uitzicht op de binnentuin. De moderne vloer, strakke afwerking en warme kleuraccenten geven het geheel een eigentijdse uitstraling.

Moderne keuken met alle gemakken.

De moderne keuken heeft een strakke, hoogwaardige afwerking met greeploze fronten, een granieten werkblad en veel praktische opbergruimte. De opstelling aan twee zijden biedt volop werkruimte en maakt koken comfortabel en overzichtelijk. Uiteraard is de keuken voorzien van Siemens inbouwapparatuur en een Quooker voor direct kokend water. Dankzij de halfopen opzet blijf je tijdens het koken altijd in contact met je gezelschap. De aangrenzende eethoek biedt voldoende ruimte voor een royale eettafel, waardoor dit een fijne plek is voor een uitgebreid diner, een gezellige borrel of een ontspannen ontbijt aan het begin van de dag.

Drie slaapkamers, badkamer en berging

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers waarvan één is ingericht als walk-in closet, een moderne badkamer, een ruime berging en inbouwkast. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en kijkt uit op de rustige binnentuin. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens licht en ruim opgezet en geschikt als

slaap-, werk- of logeerkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een fijne derde slaapkamer met een vaste kastenwand. Ideaal voor het opbergen van kleding, schoenen en accessoires, maar ook perfect te gebruiken als thuiswerkplek of hobbyruimte.

De moderne badkamer is strak afgewerkt en compleet ingericht met een ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Op de overloop vind je bovendien een praktische berging met aansluitingen voor de wasapparatuur en een extra inbouwkast. De aanwezige airconditioning zorgt ook op warme dagen voor een aangenaam binnenklimaat.

Fijne tuin en berging

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de eigen tuin van circa 26 m². Hier geniet je van een fijne buitenruimte met veel privacy en voldoende plek voor een comfortabele lounge- of eetset. De tuin ligt direct aan de rustige binnentuin van het complex en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten of van de zon te genieten. Voor een maisonnette is dit een buitenruimte die je niet vaak tegenkomt. Ook de extra berging onderin de parkeerkelder is een aangenaam pluspunt. Hier is plek voor het stallen van de fiets en het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Faciliteiten en omgeving

De Dokstraat ligt op een fantastische plek in Nijmegen, tussen de Waal en de historische binnenstad. Hier woon je in een rustige en aantrekkelijke woonomgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loopafstand vind je de geliefde Hezelstraat met haar unieke boetiekjes, speciaalzaken, gezellige cafés en restaurants. Ook de Waalkade, het centraal station, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer liggen dichtbij. Daarnaast ben je zo op de uitvalswegen en wandel of fiets je vanuit huis eenvoudig richting de uiterwaarden en de prachtige routes langs de Waal. Een locatie waar rust, stadse levendigheid en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Praktische informatie:

- Maisonnette
- Bouwjaar 2017
- Woonoppervlakte ca. 128m²
- Tuin van circa 26 m²
- Energietabel A
- Met 3 ruime slaapkamers
- Eigen parkeerplaats
- Eigen berging
- Vloerverwarming op beide verdiepingen
- Airconditioning (2025)
- Maandelijkse VvE-bijdrage € 240,62 (€201,- woning - €4,62 berging - €35,- parkeerplaats/garage)
- Bezoekers kunnen parkeren tegen gereduceerd tarief















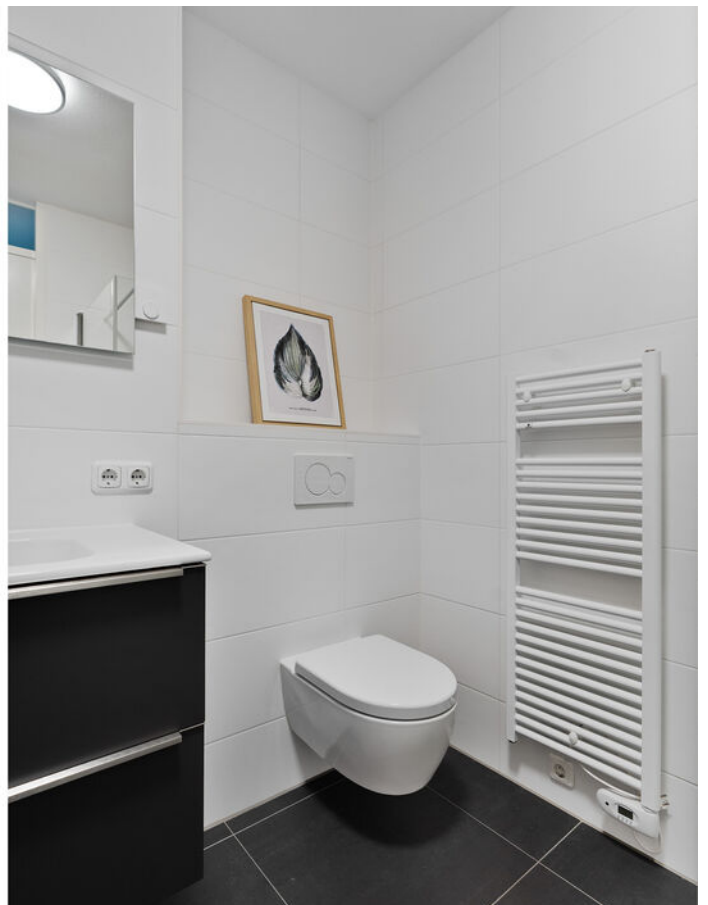






















PLATTEGROND

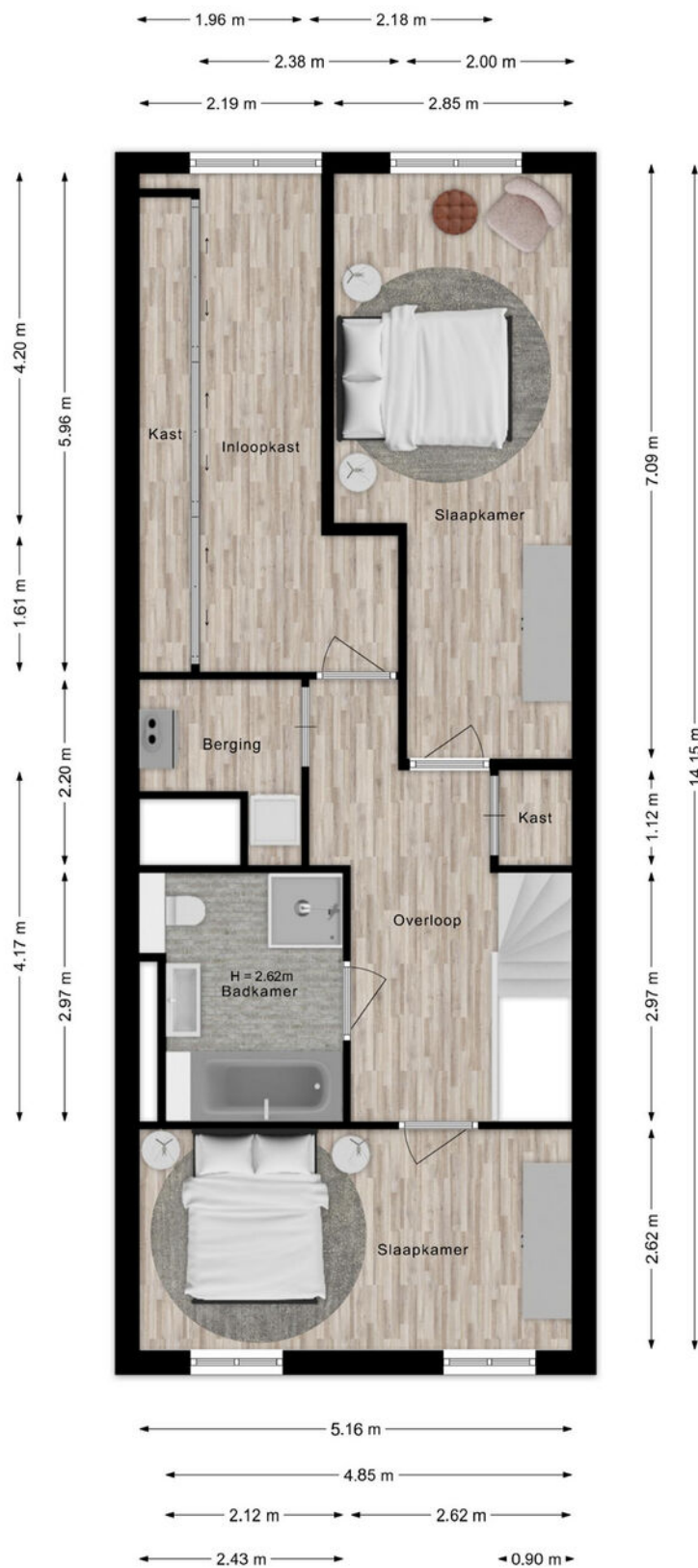
Dokstraat 43 Nijmegen
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Dokstraat 43 Nijmegen
Tweede verdieping

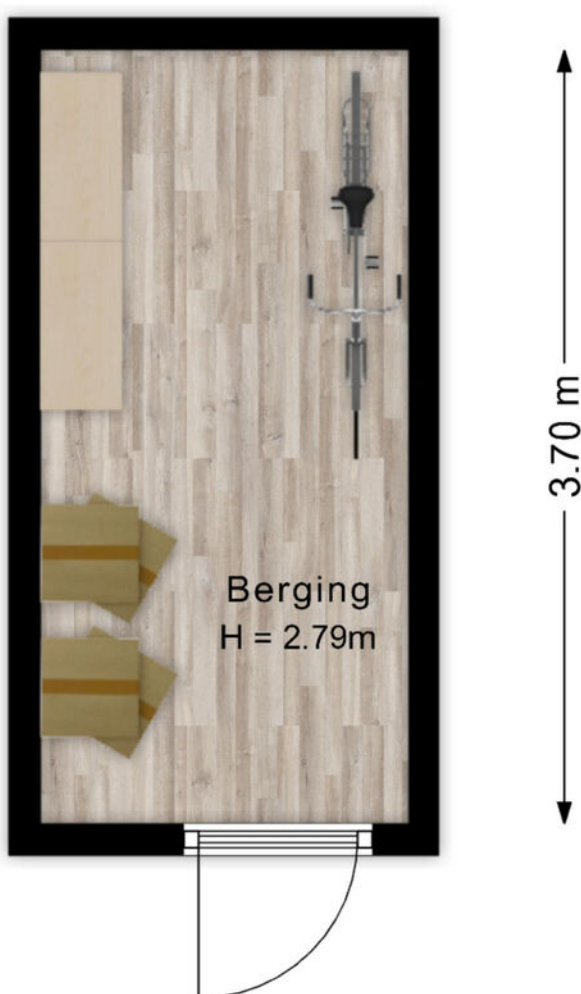


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Dokstraat 43 Nijmegen
Berging

← 1.76 m →



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Dokstraat 43 Nijmegen Parkeerplaats



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Dokstraat 43 Nijmegen
Situatie

5.50 m



4.80 m



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

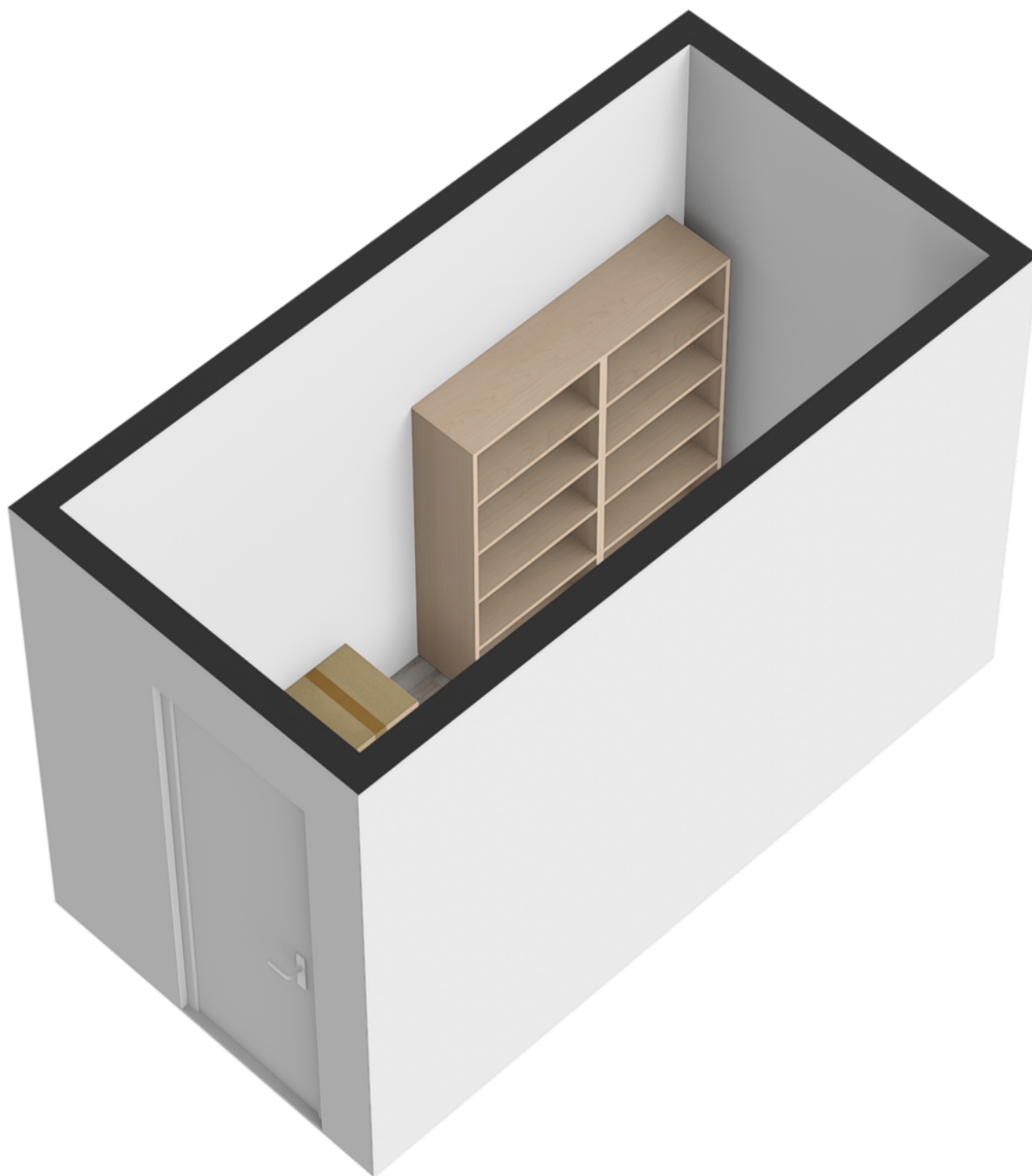
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



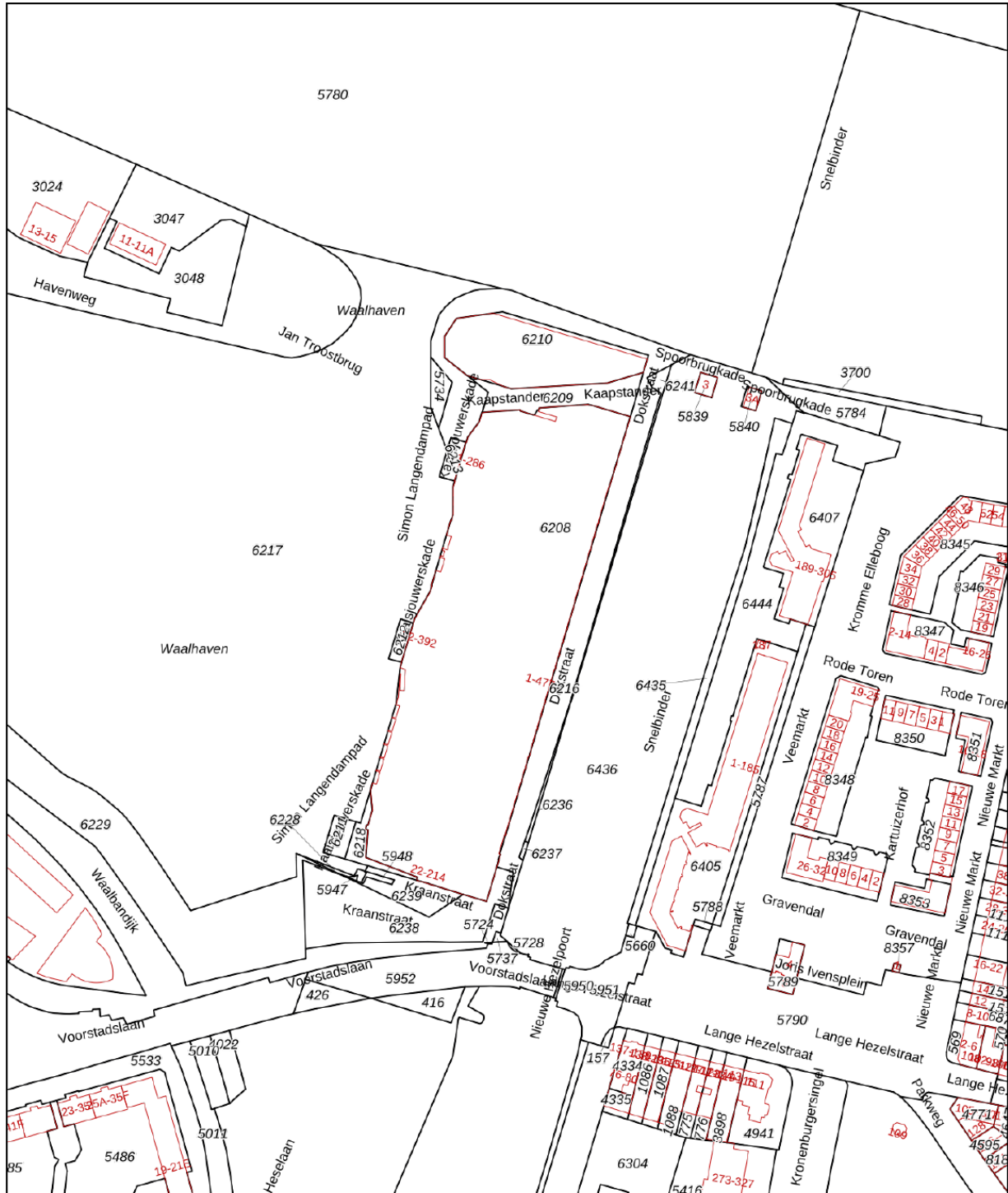
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

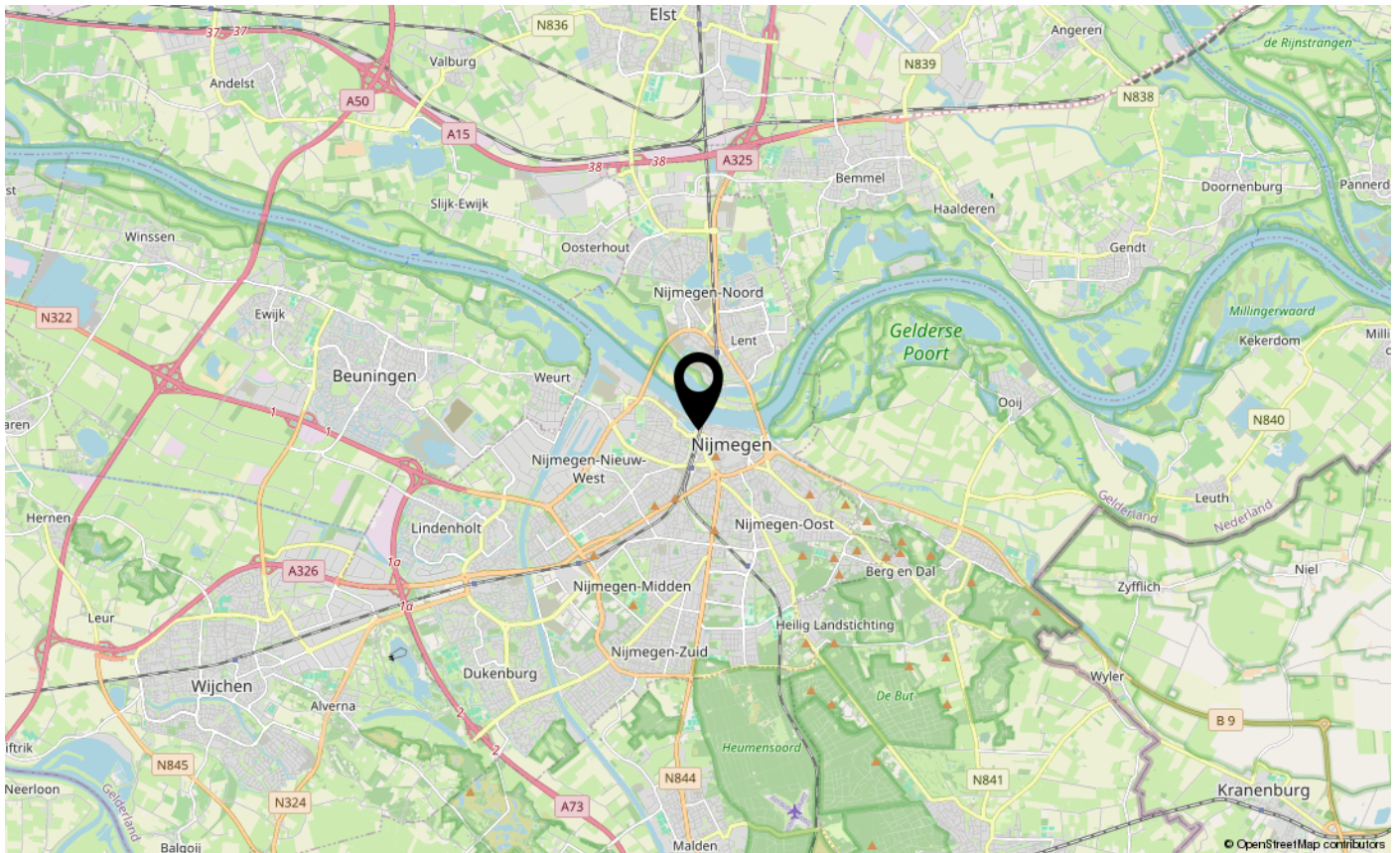
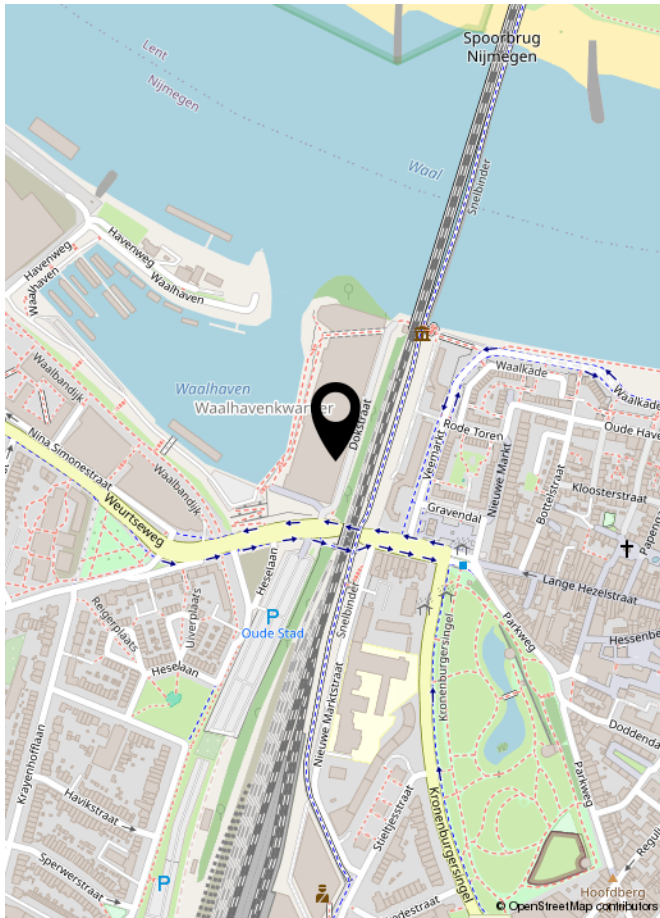
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Nijmegen Sectie B Perceel 6218</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Shutters (slaapkamer)	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC				X

LIJST VAN ZAKEN

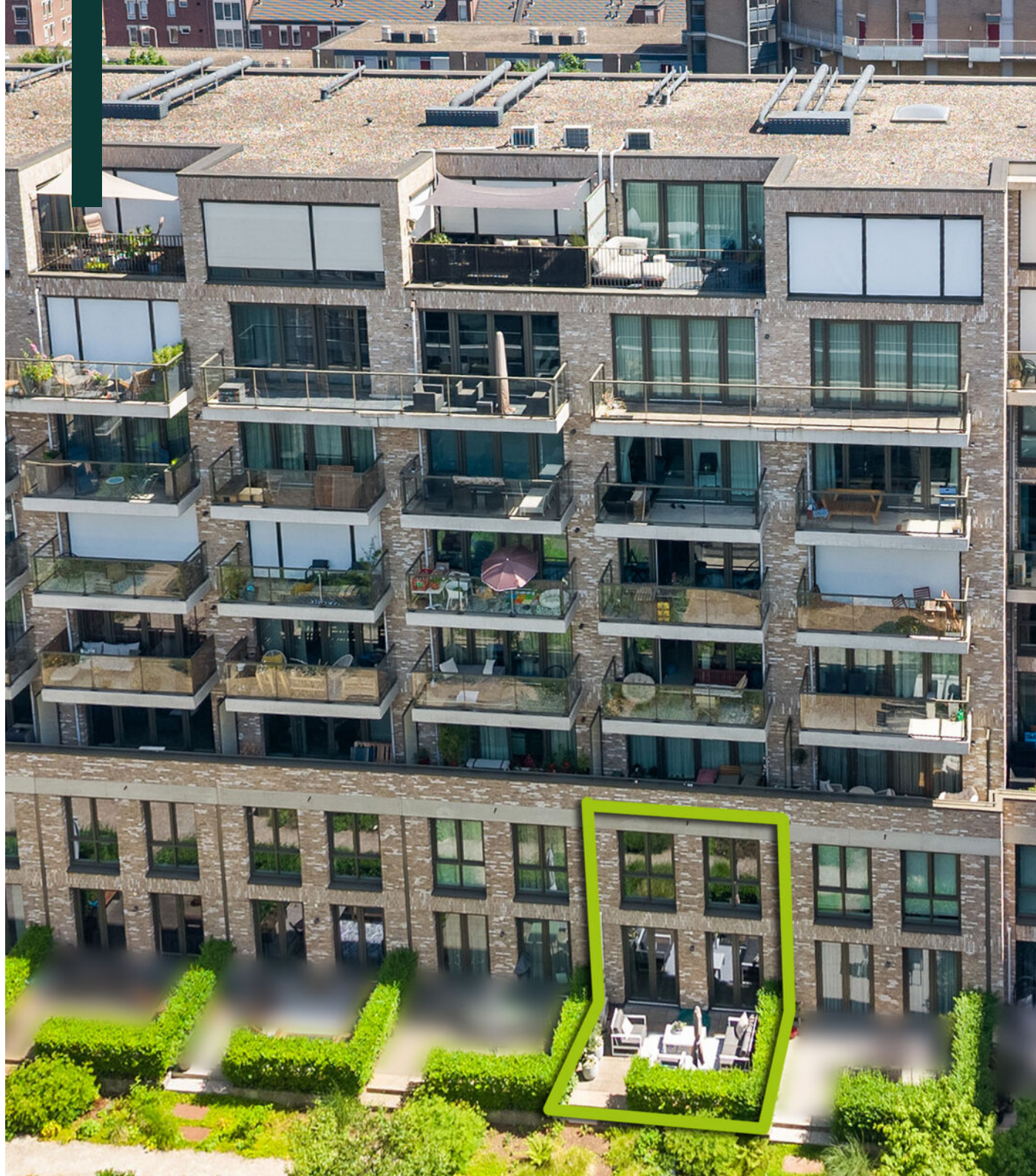
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Parasol buiten	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

